



DP 562

Plan för deltagande och bedömning

Kungsporten Harabackagatan

Detaljplan och ändring av detaljplan, 12.03.2024

1 PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet omfattar motorvägen E17 och blocket som gränsas av Mäntsälavägen på nordvästra och norra sidan av Kungsportens anslutnings till motorvägen. Harabackagatan går igenom blocket. Planeringsområdet gränsas av Mäntsälavägen i sydväst, Kiala gårds åkrar i nordväst och motorvägen i väst. Planeringsområdet inkluderar obebyggda fastigheter och fastigheter där man med undantagslov gjort ändringar, tomterna för anstaltsköket, depå för lokaltrafiken samt en park och gatuområden.

2 BAKGRUND TILL PROJEKTET

Kungsporten är det viktigaste området i Borgå för affärsutrymmen som kräver mycket utrymme. Kungsportens område för handel och kontorsbyggnader har utvecklats sedan början av 2000-talet. Syftet med den nuvarande detaljplanen för detta planeringsområde var att möjliggöra särskilt kontorsbyggande. Endast ett höghus med kontorsutrymmen har byggts på området. Detaljplanen för området norr om Mäntsälavägen har förverkligats endast med en kontorslokal, på servicestationens tomt och i ändan av Harabackagatan. Aktörer inom handel har visat ökat intresse för att placera sig på området, och med undantagslov har man också placerat en tomt på området vid sidan av Mäntsälavägen. Det har inte ansetts möjligt att placera mer byggande med undantagslov. Planeringen av området kräver en helhetsvision och därför utarbetades en markanvändningsplan för området 2022 utifrån vilken man har börjat uppdatera detaljplanen. Markanvändningsplanen fungerade som grund för detaljplanen, men detaljplanen har planerats framåt självständigt.

Utarbetandet av detaljplanen för Kungsporten har funnits med i stadsplaneringens arbetsprogram i flera års tid. Från och med 2023 har uppdateringen av planeringsområdets detaljplan också funnits med i arbetsprogrammet som ett skilt projekt.

3 MÅLET FÖR PLANERINGEN

Genom att uppdatera detaljplanen vill man utveckla markanvändningen av Kungsportens kommersiella utrymmen så att den bildar en enhetlig helhet. Målet är att möjliggöra smidigt genomförbara kvartersområden för affärer och lokaler som producerar livskraftiga kommersiella tjänster och arbetsplatser i Borgå. Det finns ett behov av att uppdatera planbeteckningarna och föreskrifterna för planeringsområdet så att de överensstämmer med den aktuella styrningen av handel enligt markanvändnings- och bygglagen. Målet är också att i mån av möjlighet ta i beaktan och förhindra att landskapsmässiga värdena försvagas norrut, samt att förbättra och förtydliga utrymmesreserveringarna för behandlingen av dagvatten i området och möjligheterna till fördröjning. Syftet med detaljplanen är att styra byggandet till en enhetlig helhet som till sin kvalitet lämpar sig för området, och att åstadkomma grönska och trädplanteringar i det kommersiella området.

4 UTGÅNGSUPPGIFTER

4.1 Områdets läge och areal

Planeringsområdet ligger i Kungsporten cirka 2 kilometer väst om Borgå centrum. Planeringsområdets storlek är ca 30 ha.

4.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en del av Östra Nylands landskapsplan (godkänd i landskapsfullmäktige 25.8.2020) och planeringsområdet hör till utvecklingszonen för tätortsfunktioner. Kungsporten område har en beteckning område för handel som tillåter 125 000 m²-vy handel som kräver mycket utrymme. Planeringsområdet ligger mellan markeringarna för motorväg (nationellt betydande väg med två körbanor) och banreservering (järnvägsförbindelse från flygbanan till Borgå). På planeringsområdets norra sida finns markeringen för strömledningarna Borgå-Strömfors 110 kV / Borgå-Andersböle 110 kV, och på södra sidan en markering för Naturgashuvudledning. Planering gränssas av ett område i norr som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

4.3 Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna som fullmäktige godkände år 2004 anvisades planeringsområdet som ett arbetsplatsområde (TP).

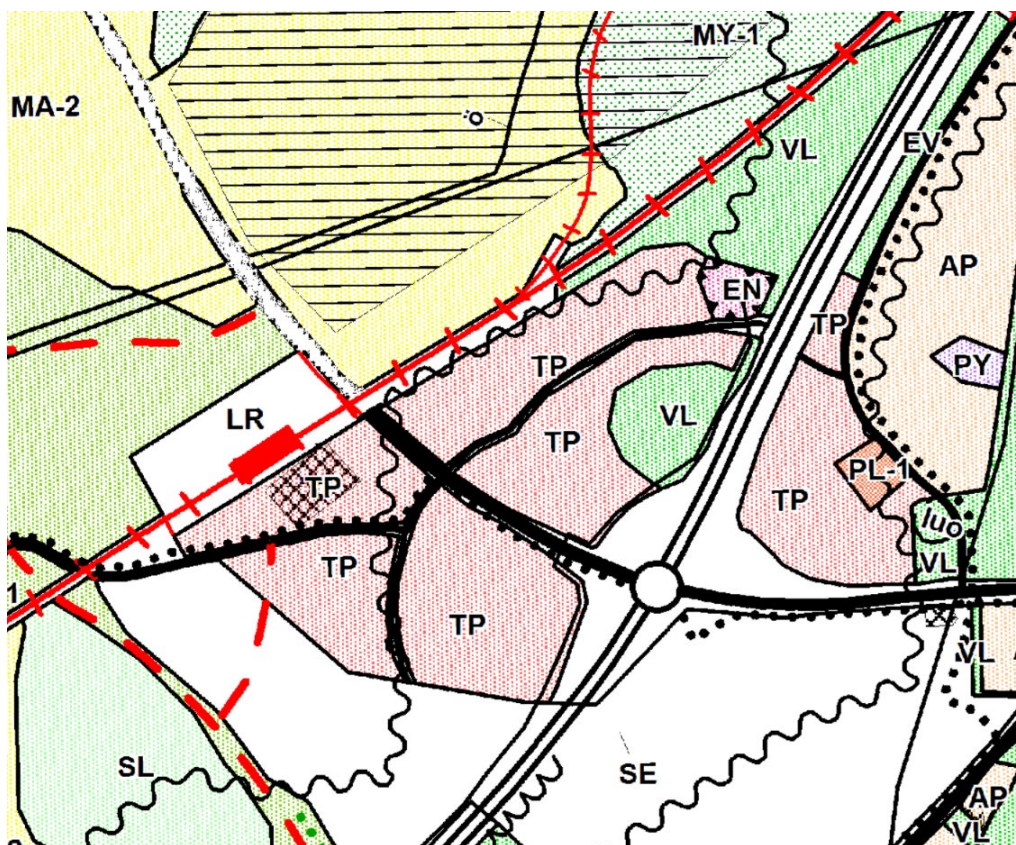


Bild 1 Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna

En del av Kungsportens område anvisades som utredningsområde. Ett utredningsområde betyder att områdets markanvändning inte är löst i generalplanen. Stadsfullmäktige beslutade år 2003 att i området placeras bl.a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanerna har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten enligt fullmäktiges önskemål.

På grund av utredningsområdet har detaljplanerna för Kungsporten och Estbacka utarbetats som skilda detaljplaner. Två versioner av utkastet till detaljplan fanns utlagda år 2013. I båda utkasten anvisades områden för stora detaljhandelsenheter med KM-2-markering och ett arbetsplatsområde med TP-markering.

I utkastet till delgeneralplan utvecklas Kungsporten till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m²-vy affärslokaler (bl.a. bil-, båt-, järn-, möbel och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m²-vy nya affärslokaler i området. Dimensioneringen av handeln i utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m²-vy affärslokaler i området.

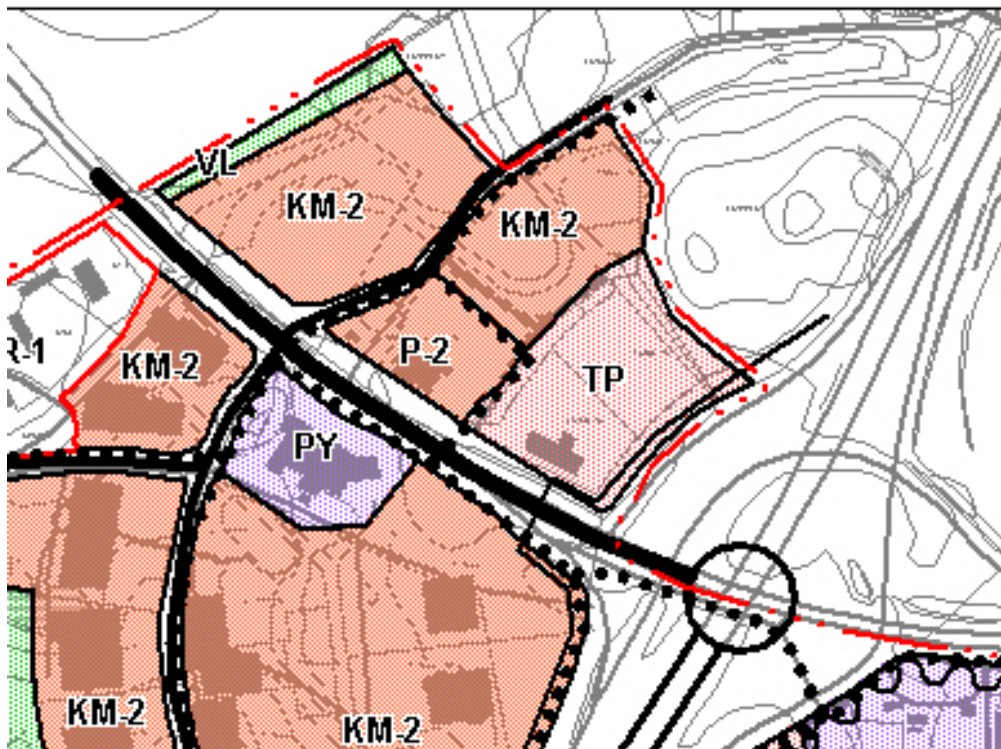


Bild 2 utdrag ur utkast till delgeneralplan

I Borgå utarbetas en ny delgeneralplan för de centrala områdena. Det är meningen att denna delgeneralplan inbegriper Kungsporten och att dess utkast blir färdigt 2024.

4.4 Detaljplan

För planeringsområdet gäller fyra detaljplaner. Detaljplanen 350A är från år 2004, 350 från år 2002, 310 från år 1999 och 217 från år 1992.

I fastighetsindelningen kan man ännu se detaljplanen 217, som har varit grund till områdets detaljplaner. I DP 217 var gatorna runt Harabackagatan de bågformade gatorna Handelsbågen och Tekniskgatan. Då använde man den rätt breda planbestämmelsen TKL(Y), som tillåter affärsutrymmen, kontorsbyggnader och industri. Detaljplanen nummer 350 ändrade tomt- och gatukonstruktionen till att vara mer rätvinklig. I detaljplanen anvisade man 3500 m²-vy kontorsbyggnader med tre våningar söder om Harabackagatan. Genom detaljplanen 400 ändrades en av tomterna som anvisats för kontorslokaler till tomt för servicestation. En tomt styckades år 2016 för att anvisa utrymme för ett anstaltskök. Detta ändrade på tomtindelning av kvarter 385, som är del av DP 350.

Med detaljplanerna har man anvisat flera TKLY (Y)-kvartersområden, ett TTV-kvartersområde och VP-områden till planeringsområdet. Med TKLY (Y)-anvisningen har man möjliggjort flera funktioner till kvartersområden. Det har varit möjligt att placera ickemiljöstörande industri-, affärs-, kontors- och undervisningslokalbyggnader på kvartersområden. Dessutom har det varit möjligt att placera utställningslokaler och två bostäder på området. Livsmedelsbutiker har förbjudits. Dessutom finns det bestämmelser om buller, staket, plantering och bilplatser i bestämmelsen.

Med VP-bestämmelsen har man anvisat parkområden på planeringsområdet östra och norra kanter.

I detaljplanen har det anvisats följande byggrätter för planeringsområdet: kvarter 381, 26 500 m²-vy, kvarter 383 10 500 m²-vy, kvarter 384, 10 000 m²-vy, kvarter 385, 20 000 m²-vy, kvarter 388, 10 500 m²-vy. Dessutom har för kvarter 385 anvisats 20 000 m²-vy direkt och TTV-kvartersområdet har 14 000 m²-vy med exploateringsgraden $e=0,4$. Den totala byggrätten för planeringsområdet är 91 500 m²-vy.



Bild 3 utdrag ur detaljplanesammanställningen på planeringsområdet.

4.5 Ägarförhållanden

Borgå stad äger huvudsakligen planeringsområdet. Depån för lokaltrafik och TY-tomten som har bildats med undantagslov och ligger på planeringsområdet är i privat ägo.

4.6 Invånare och arbetsplatser

Planeringsområdet har inga invånare. På planeringsområdet finns en depå för lokaltrafik med kontors- och servicearbetsplatser samt arbetsplatser för busschaufförer. Man håller också på att bygga en byggnad för partihandel, med lager- och handelsarbetsplatser.

4.7 Byggnadsbestånd

På planeringsområdet finns tre depåbyggnader för kollektivtrafik, som är byggda 1999, ett anstaltskök som är byggt 2017 och en byggnad för partihandel håller på att byggas.



Bild 4 En snedflygbild av anstaltsköket och depån för kollektivtrafik

Som granne till planeringsområdet finns en kontorsbyggnad med tre våningar och en servicestation med två restaurangbyggnader och en biltvätt.



Bild 5 En snedflygbild av servicestationen och kontorsbyggnaden på planeringsområdet.

4.8 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är till sina ej realiserade delar jämnt och en aning förbuskat och åkerliknande. De byggda tomterna är huvudsakligen asfalterade. Vid kanten av Harabackagatan finns på en del av sträckan träd som planterats i rad. Harabackaparkens backe och dess skog i planeringsområdets östra del utgör undantag till områdets karaktär. Backen är ett drag som tydligt urskiljs i landskapet och planeringsområdet omger backen. Planeringsområdet gränsar till trafikområdena i öster och söder. Motorvägen går högre än planeringsområdet. På nordvästra sidan öppnas Kiala gårds vida och öppna åkerlandskap, som är en del av ett landskapsmässigt värdefullt område av riksintresse. Kungspontens dagvatten leds genom planeringsområdet, och från den nordvästra kanten mot väster.



Bild 6 Utdrag ur planeringsområdet i en 3D mall, där man kan urskilja ett åkerområde till väster, Harabackavägen i mitten och motorvägsanslutningen till höger.

4.9 Kommunalteknik

Gatunät och vattenledningar har byggts på planeringsområdet. En gasledning går bredvid planeringsområdet. Planeringsområdet har utmaningar med dikenans tillräcklighet och dagvatten har tidigare orsakat översvämningar till diket invid Mäntsälavägen.

4.10 Jordmån

Jordmånen för bebyggda områden är för det mesta lerjord. I östra områdets backe finns också berg. Omfattande markundersökningar har gjorts på planeringsområdet 1976. Djupet på lerskiktet i jordmånen varierar i huvudsak mellan 5–11 meter.

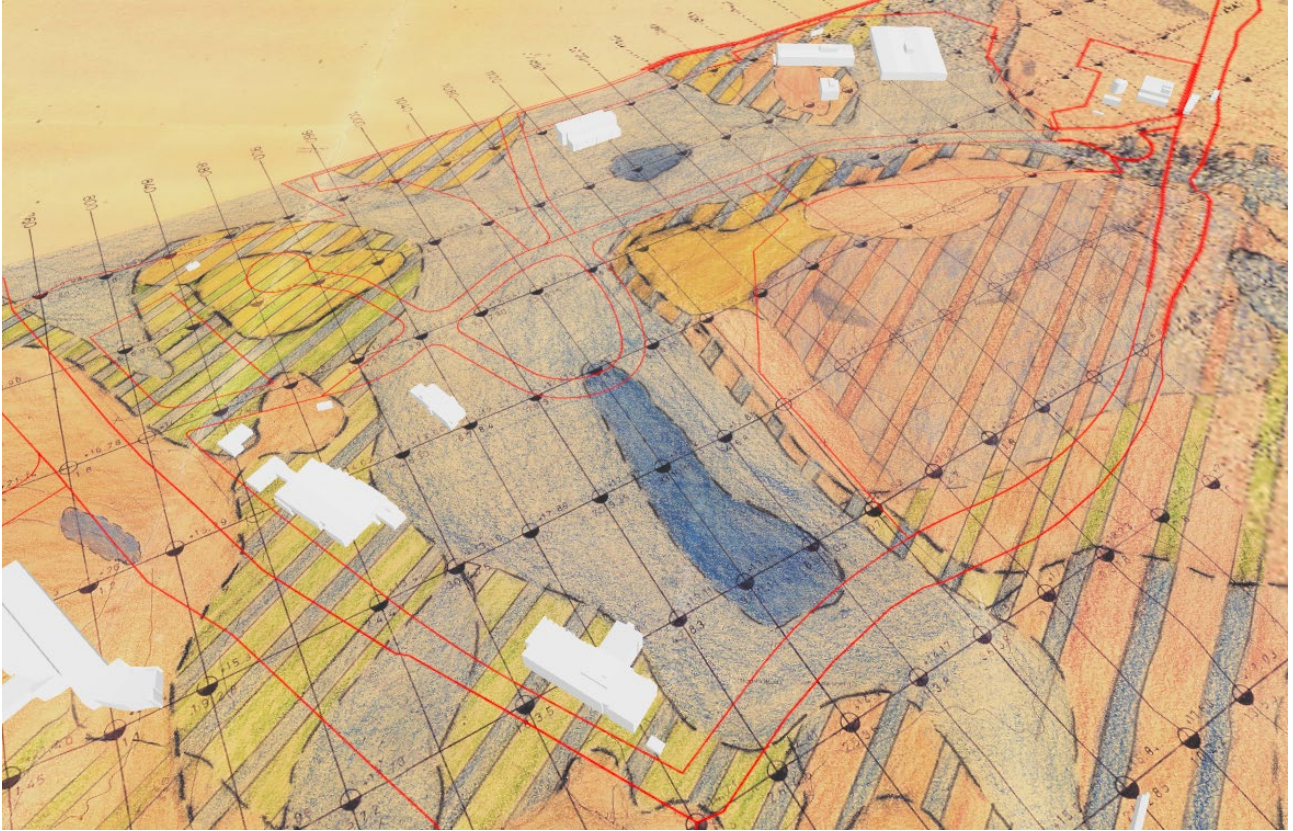


Bild 7 Jordmånskarta ovanpå fastighetskartan. Lerjorden är blå och djupare lermarker är mörkblå.

4.11 Mängden affärsutrymmen i Kungsporten

I Borgå stads utredning över handelsn servicenät räknade man att den totala arealen för affärslokaler i Kungsporten var cirka 46 000 m²-vy. Av arealen klassas 11 000 m²-vy som specialhandel.

Landskapsplanen tillåter 125 000 m²-vy affärslokaler för utrymmeskrävande handel i Kungsporten. Enligt planeringsbestämmelsen för landskapsplanen är den undre gränsen för storenheter för centrumorienterad handel (dagligvaruhandel och annan handel av specialvaror) i en utvecklingszon för tätortsfunktioner 10 000 m²-vy om inte annat visas med utredningar. Enligt utredningen över handelsn servicenät i Borgå 2022 bedömdes gränsen för specialhandel i Kungsporten vara 15 000 m²-vy.

I utredningen konstaterades också att det inte finns dagligvaruhandel i Kungsporten. Det finns inte heller närliggande invånare (inom 1 km.) På tre kilometers avstånd, vilket kan anses vara området som påverkas av lokal dagligvaruhandel, finns 6600 invånare. Detta möjliggör inte att man fastställer en stor handelsenhet utan att den skulle få betydande köpkraft från längre bort. Om områdets invånarantal inte kommer att öka, ska man inte anvisa en ny dagligvaruhandel på området. En handel i samband med en servicestation har dock inte en betydande effekt på områdets profil, eller på resten av servicenätet. Stora dagligvaruenheter borde igen placeras närmare bebyggelse.

I området för Kungsportens detaljplan finns cirka 105 000 m²-vy byggnadsrätt söder om Mäntsälvägen. Den rätten tillåter också affärsbyggnader. Av arealen har 21 600 m²-vy beteckningen för stor detaljhandelsenhet (KM), medan resten har den äldre KI-markeringen och med den kan inte längre en stor detaljhandelsenhet genomföras utan en uppdatering av detaljplanen.

I Kungsporten finns sammanlagt 65 000 m²-vy byggnader i kvartersområden för affärsbyggnader. Byggrätten för de obebbyggda tomterna är 14 400 m²-vy.

Kuninkaanportti

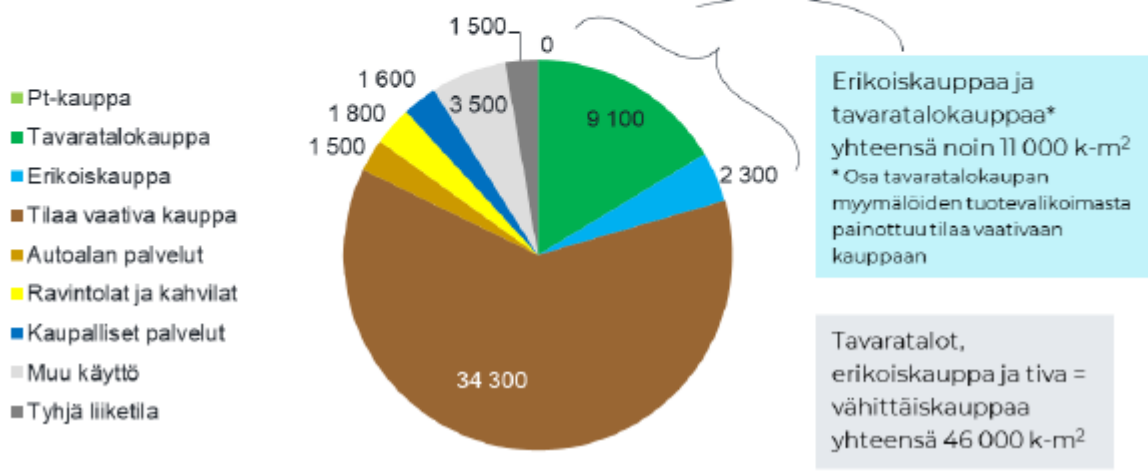


Bild 8 Utdrag ur utredningen om handelns servicenät och delen där läget för Kungspportens nuvarande affärslokaler beskrivs.

5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

En utredning av dagvatten har utarbetats för Kungsporten 2016 och en utredning om planeringsområdets fördröjningsbassäng för dagvatten görs 2023. I den utreds också situationen för dagvattenhanteringen. Borgå stads utredning över handels servicenät har gjorts 2022 och som har uppdaterats år 2023, då landskapsplanen vann laga kraft.

En markanvändningsplan har gjorts 2022 och den fungerar som grund för detaljplanläggningen. En utredning om anslutningarna vid Mäntsälvägen har gjorts 2016. En omfattande utredning om jordmånen har gjorts 1976. Jordmånens kvalitet har undersökts delvis också senare enligt behov. De senaste preciserande jordmånsundersökningarna gjordes för utredningen om dagvattenbassängen. En utredning av utvecklingen av väg 55 gjordes 2023. Bullerutredning för Borgå är från år 2013.

6 DE MEST CENTRALA KONSEKVENSERNA AV PLANLÄGGNINGEN

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Utredningen över handels servicenät är en del av konsekvensbedömningen på hela stadens nivå, och den används för att bedöma de kommersiella effekterna av denna detaljplan. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms i planbeskrivningen som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen. Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för handels servicenät
- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- Konsekvenserna för trafikförhållandena
- Konsekvenserna för klimatändringen

7 INTRESSEENTER

7.1 Markägarna

Privata fastighetsägare
Borgå stad

7.2 Markägande grannar

7.3 Företag

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Borgå Energi Ab / fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Porvoon Alueverkko Oy
Digita Oy

7.4 Myndigheter och andra parter

Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland
Nylands förbund
Räddningsverket i Östra Nyland

7.5 Enheter inom Borgå stad

Stadsutveckling

- Stadsutvecklingens ledning
- Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark samt stadsmätning
- Stadsinfra, planering
- Stadsinfra, grönområden
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Byggnadstillsynen
- Tillstånds- och tillsynsärenden, Miljövården
- Miljöhälsovård

Livskraft

- Ledning för sektorn för livskraft

Affärsverket Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan

Stadsutvecklingsnämnden
Miljöhälsosektionen

7.7 Alla kommuninvånare och övriga som anser sig vara intressenter

8 VÄXELVERKAN

8.1 Anhängiggörande

Utarbetandet av detaljplanen har ingått i stadsplaneringens verksamhetsprogram sedan år 2019. Staden har informerat om projektet i samband med planläggningsöversikten 2023 (7§ MarkByggL).

8.2 Inledningsskede

Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Arbetsförhandlingen i inledningsskedet ordnades 22.3.2023 för att diskutera om utredningen om servicenätet är tillräcklig. Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 7.11.2023.

8.3 Utarbetande av skiss (beredningsskedet)

I utkastskedet arrangeras hörande (62 §, 30 § MarkByggF). Under hörandet är planutkastet och det övriga materialet framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare per brev om att utkastet till plan är framlagt. Skriftliga kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

Enligt åsikter och kommentarer ändras planeringsarbetet vid behov och förhandlingar ordnas (en så kallad förhandlingsrunda) tillsammans med deltagande. Inkomna åsikter och utlåtanden samt bemötandena till dem bifogas till planeringsmaterialet.

8.4 Förslagsfas

Under förslagsfasen anordnas ett officiellt hörande för planen (MarkByggL 65 §, 27 § MarkByggF). Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatuplan) samt på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar. De som gjort en anmärkning och som angett sin adress ska underrättas om stadens motiverade ställningstagande till anmärkningen 65 § MarkByggL). Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF) bes av följande: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Affärsverket Borgå vatten och miljöhälsosektionen.

Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att förslaget till plan är framlagt. Dessutom informeras det om ärendet på stadens webbplats.

8.5 Godkännandeskede

Planen godkänns av stadsfullmäktige. I planens godkännandeskede meddelas om godkännandet av planen (67 §, 94 § MarkByggF). Ett skriftligt meddelande om godkännande ges till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Dessutom kungörs godkännandet på stadens webbplats www.borga.fi. Också kungörelse

av plan som vunnit laga kraft (93§ MarkByggF) görs på stadens webbplats
<https://www.porvoo.fi/sv/>.

9 TIDSPLAN FÖR PLANLÄGGNINGSPROJEKTET

Målet är att detaljplanen framskrider i utkast- och förslagsfaserna 2024 och godkänns av stadsfullmäktige senast 2025.

10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetet.

Kontaktuppgifter:

Borgå stad
Stadsplanering
PB 23 (besöksadress: Krämaretorget B, III vån.)
06101 Borgå

Planläggare
Johannes Korpijaakko
tfn 040 489 5796
johannes.korpijaakko@borga.fi.

Planeringsassistent
Christina Eklund
tfn 040 489 5755
christina.eklund@borga.fi

Datum 12.3.2024

Jarkko Lyytinen
stadsplaneringschef